

ALLEGATO n.11

PERIZIA IN FORMATO PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.68/2015

Procedura promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
dott. ssa DOMIZIA PERRONE dell'On.le Tribunale di Fermo.

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. 68/2015

CREDITORE PROCEDENTE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DEBITORE ESECUTATO:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto geom. Devis Gallucci, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Fermo al n. 715 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 08/03/2022 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 14/03/2022 e ad effettuare sottostanti controlli preliminari.

1. in primo luogo procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione notarile risale fino ad atti derivativi anteriori a venti anni per tutti i sub. oggetto della presente procedura.

2. nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione

Nella certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali alla data della certificazione ma non sono stati allegati i certificati catastali ne attuali ne storici.

3. in terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile.

Il CTU ha provveduto ad acquisire presso l'ufficio anagrafe del comune di Porto Sant'Elpidio il certificato di stato civile degli esecutati. I quali risultano coniugati a Porto Sant'Elpidio il 16.04.1972. (allegato n.06)

4. compiuti i controlli preliminari sopra descritti viene richiesto di formare appositamente elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**Accesso al bene**

Il primo accesso al bene è avvenuto in data **22.04.2022** alla presenza degli esecutati e del coadiuvante tecnico, ed unitamente al quale si è proceduto ai rilievi dei beni siti a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.01 ed in via Umberto I. In data **13.05.2022** il CTU alla presenza dell'esecutato ha proceduto ai rilievi del bene sito a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.45. Successivamente a seguito dell'autorizzazione del GOT delegato dott.ssa Domizia Perrone all'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento in via Pergolesi n.45, il CTU ha effettuato un ulteriore sopralluogo alla presenza dell'esecutato.

QUESITO 1

all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Oggetto della presente vendita sono nove beni immobiliari siti nel Comune di Porto Sant'Elpidio così censiti:

Nuovo catasto edilizio urbano:

N.1-Foglio n.21 p.la n.159 sub.19 via Pergolesi n.45, P.2-3, cat.A/3 classe 3, vani 6,5, rendita €218,20 costituita a seguito della soppressione dell'uiu foglio n.21 p.la n.159 sub.8 via Pergolesi, P.2, cat.A/3 classe 4, vani 5, rendita €196,25;

N.2-Foglio n.21 p.la n.16 sub.6 via Umberto I n.64, P.T., cat. C/1, classe 3, mq.125, rendita €5.087,10;

N.3-Foglio n.21 p.la n.245 sub.3 via Pergolesi n.1, P.T., cat. C/3, classe 2, mq.147, rendita €546,62;

N.4-Foglio n.21 p.la n.245 sub.4 via Pergolesi n.1, P.T., cat. C/2, classe 1, mq.232, rendita €479,27;

N.5-Foglio n.21 p.la n.245 sub.5 via Pergolesi n.1, P.1., cat. A/2, classe 4, vani 7,5, rendita €658,48;

N.6-Foglio n.21 p.la n.245 sub.6 via Pergolesi n.1, P.1., in corso di costruzione;

N.7-Foglio n.21 p.la n.245 sub.7 via Pergolesi n.1, P.2., cat. A/2, classe 4, vani 8,0, rendita €702,38;

Nuovo catasto terreni:

N.8-Foglio n.21 p.la n.248, orto irrig., classe 2, ca 80, R.D. €1,32, R.A. €0,74;

N.9-Foglio n.21 p.la n.246, orto irrig., classe 2, ca 65, R.D. €1,07, R.A. €0,60.

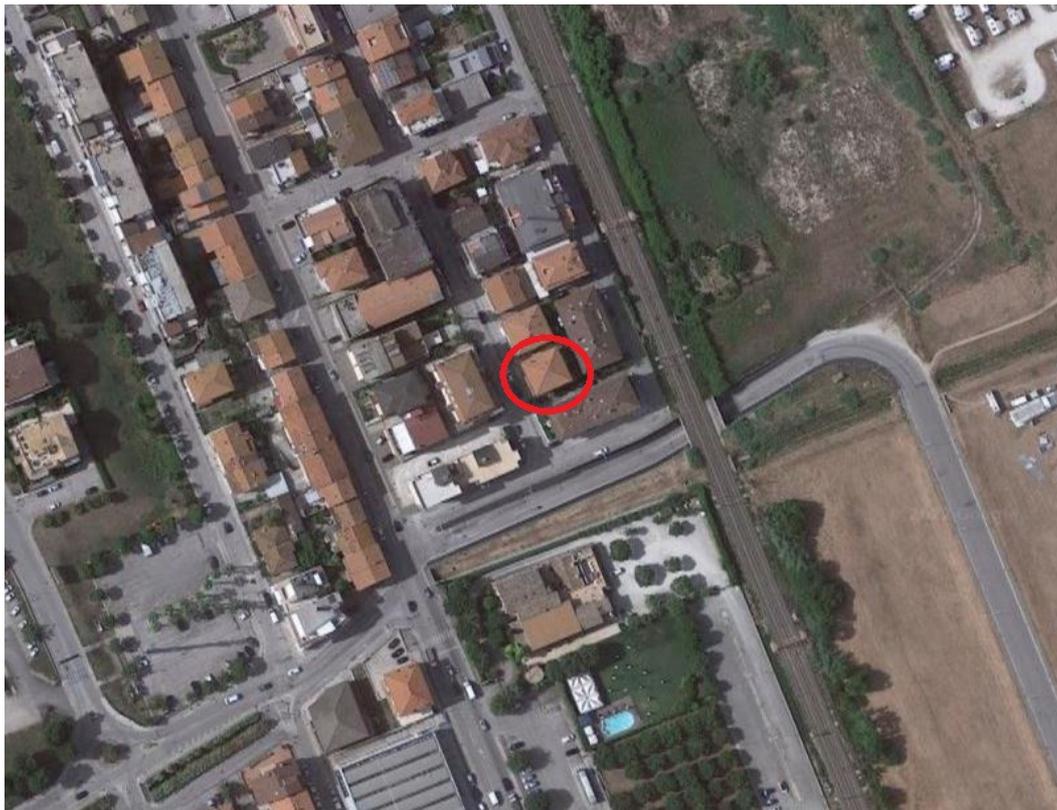
- che in considerazione della loro conformazione e disposizione si ritiene opportuno costituire n.7 lotti.

LOTTO n.01. Unità immobiliare destinata ad abitazione, sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.45 posta al piano secondo e terzo censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Particella	Sub	piano	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
21	159	19	2-3	A/3	3	6,5 vani	115 mq	€ 218,20

Localizzazione

Il bene è ubicato nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.45, via parallela alla Strada Statale Umberto I e alla linea ferroviaria BO-TA. L'unità immobiliare comprende l'intero piano secondo e terzo (sottotetto)



Individuazione dei Confini

Il bene oggetto di stima fa parte di un edificio residenziale non costituito in condominio. L'unità oggetto della presente procedura è posta al piano secondo e terzo (sottotetto). L'unità confina sul lato ovest con scala condominiale e via Pergolesi oltre la corte, sui lati nord, est e sud con edifici residenziali oltre la corte condominiale.

Lotto n.02. Unità immobiliare destinata a negozio, sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Umberto I n.64, posta al piano terra censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	piano	Categoria	classe	consistenza	Sup. cat.	Rendita
21	16	6	T	C/1	3	125 mq	126 mq	€ 5.087,10

Localizzazione

Il bene è ubicato nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Umberto I in un edificio posto a ridosso della strada statale n.16. L'unità immobiliare occupa l'angolo nord del piano terra con affaccio sui fronti est ed ovest.

Individuazione dei Confini

Il bene oggetto di stima fa parte di un edificio residenziale/commerciale costituito in condominio denominato Condominio "Cap. Aldo D'Annessa". L'unità oggetto della presente procedura è posta al piano terra con accesso dal piazzale condominiale da via Umberto I. L'unità confina sul lato ovest con via Umberto I oltre il piazzale condominiale, sul lato nord con strada via Mascagni, sul lato est con via G. Pergolesi oltre la corte condominiale, sul lato sud con locale commerciale di altra proprietà.



Lotto n.03. Unità immobiliare, destinata a laboratorio, sita a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 posta al piano terra censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Particella	Sub	piano	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
21	245	3	T	C/3	2	147 mq	167 mq	€ 546,62

Localizzazione

Il bene è ubicato nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 in un edificio posto ad ovest della linea ferroviaria BO-TA.



Individuazione dei Confini

Il bene oggetto di stima occupa l'intero edificio ed è libero sui lati nord,est ed ovest, mentre è realizzato in aderenza con edificio di altra proprietà sul lato sud. L'unità confina sul lato est con linea ferroviaria BO-TA oltre la corte comune e la via F. Cilea, sul lato nord con via Mascagni oltre la corte comune, sul lato ovest con fabbricato di stessa proprietà oltre la corte comune, sul lato sud in aderenza con fabbricato di altra proprietà.

Lotto n.04. Unità immobiliare, destinata a deposito, sita a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 posta al piano terra censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Particella	Sub	piano	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
21	245	4	T	C/2	1	232 mq	256 mq	€ 479,27

Localizzazione

Il bene è ubicato nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 in un edificio posto ad ovest della linea ferroviaria BO-TA.

Individuazione dei Confini

Il bene oggetto di stima occupa l'intero piano terra ed è libero sui lati nord, est ed ovest, mentre è realizzato in aderenza con edificio di altra proprietà sul lato sud. L'unità confina sul lato est con edificio di stessa proprietà (lotto n.03) oltre la corte comune, sul lato nord con via Mascagni oltre la corte comune, sul lato ovest con la via Pergolesi oltre la corte comune, sul lato sud in aderenza con fabbricato di altra proprietà.

Lotto n.05. Unità immobiliare, destinata ad abitazione, sita a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 posta al piano primo censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Particella	Sub	piano	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
21	245	5	1	A/2	4	7,5 vani	144 mq	€ 658,48

Localizzazione

Il bene è ubicato nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 in un edificio posto ad ovest della linea ferroviaria BO-TA.

Individuazione dei Confini

Il bene oggetto di stima occupa la porzione nord dell'edificio al piano primo ed è libero sui lati nord,est ed ovest, mentre è realizzato in aderenza con unità immobiliare della stessa proprietà sul lato sud. L'unità confina sul lato est con edificio della stessa proprietà (lotto n.03) oltre la corte comune, sul lato nord con via Mascagni oltre la corte comune, sul lato ovest con la via Pergolesi oltre la corte comune, sul lato sud con il vano scala comune e in aderenza con unità immobiliare della stessa proprietà.

Lotto n.06. Unità immobiliare, destinata ad abitazione, sita a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 posta al piano primo censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Particella	Sub	piano	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
21	245	6	1	F/3				

Localizzazione

Il bene è ubicato nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 in un edificio posto ad ovest della linea ferroviaria BO-TA.

Individuazione dei Confini

Il bene oggetto di stima occupa la porzione sud dell'edificio al piano primo. L'unità confina sul lato est con edificio della stessa proprietà (lotto n.03) oltre la corte comune, sul lato nord con il vano scala comune ed in aderenza con unità immobiliare della stessa proprietà, sul lato ovest con via Pergolesi oltre la corte comune, sul lato sud in aderenza con fabbricato di altra proprietà.

Lotto n.07. Unità immobiliare, destinata ad abitazione, sita a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 posta al piano secondo censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Particella	Sub	piano	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
21	245	7	2	A/2	4	147 mq	167 mq	€ 546,62

Localizzazione

Il bene è ubicato nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 in un edificio posto ad ovest della linea ferroviaria BO-TA.

Individuazione dei Confini

Il bene oggetto di stima occupa l'intero piano secondo (copertura) dell'edificio ed è libero sui lati nord,est ed ovest, è realizzato in aderenza con edificio di altra proprietà sul lato sud. L'unità confina sul lato est con edificio della stessa proprietà (lotto n.03), sul lato nord con via Mascagni oltre la corte comune, sul lato ovest con la via Pergolesi oltre la corte comune, sul lato sud in aderenza con fabbricato di altra proprietà.

Localizzazione dei Lotti n.04-05-06-07



N.B. Le unità immobiliari censite al NCT Comune di Porto Sant'Elpidio foglio n.21 part. n.246 e part. n.248, oggetto del pignoramento rep.n.964 del 17.04.2015 trascritto il 28.05.2015 reg. gen. n.3490 reg. part. n.2563 sono di fatto un bene pubblico appartenente al demanio stradale del Comune di Porto Sant'Elpidio se pur il trasferimento non sia stato perfezionato giuridicamente dagli esecutati ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ed ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ al Comune di Porto Sant'Elpidio. Le due particelle erano state inserite nel Piano Particellare d'Esproprio del progetto definitivo "Prolungamento di via Cilea e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria" approvato dalla G.C. Con deliberazione n°160 del 10/07/2002 prot.n.20567 (allegato n.03)

QUESITO 2

ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

Sommara descrizione dei beni

LOTTO n.01. Costituito da unità immobiliare con destinazione residenziale, sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.45 posta al piano secondo e terzo (sottotetto) e censita al NCEU di detto comune al foglio n.21, part. n.159, sub.19. L'unità fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale libero sui quattro lati, il quale si sviluppa su 4 piani fuori terra collegati da una scala interna condominiale. L'edificio è realizzato con struttura portante mista, murature perimetrali portanti e pilastri in c.a. al centro, i solai interpiano e il solaio di copertura a padiglione sono in laterocemento armato, la scala di collegamento interna è in cemento armato.

L'unità immobiliare occupa l'intero piano secondo e l'intero piano terzo (sottotetto).

Il piano secondo di altezza utile interna pari a circa 2,90 mt, è costituito da un locale cucina/pranzo con un ripostiglio dal quale si ha accesso al piano terzo sottotetto (soffitta) tramite una scala retrattile in ferro; Le pavimentazioni sono in piastrelle in gres ed i rivestimenti di bagni e cucine in piastrelle di ceramica, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a civile, il portone di ingresso e le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo ed avvolgibili in pvc.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è a radiatori con caldaia standard sita nel ripostiglio all'interno della cucina/pranzo, gli elementi radianti sono in alluminio; è presente altresì un impianto citofonico. Gli impianti termico, idrico, ed elettrico sono di tipo autonomo con contatore dell'energia elettrica situato all'interno del vano scala condominiale al piano terra, mentre il contatore del gas/metano è alloggiato al piano terra in una nicchia esterna nella muratura portante. Il contatore dell'acqua è situato in un box in muratura realizzato nella recinzione esterna sul fronte ovest prospiciente via Pergolesi.

L'unità abitativa si trova complessivamente in modesto stato di conservazione, le finiture sono datate all'epoca della sua realizzazione inizio anni '80 e le tinteggiature interne presentano in più punti segni di esfoliazione.

Il piano sottotetto è adibito a soffitta senza compartimentazioni interne, con copertura a padiglione ed altezza massima al colmo di circa 2,10 mt ed altezza minima alla gronda circa 0,15 mt; le pareti perimetrali e l'intradosso del solaio di copertura non sono intonacate, il locale è dotato esclusivamente di un solo punto luce.

LOTTO n.02. Costituito da un'unità immobiliare con destinazione commerciale, sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Umberto I n.64, posta al piano terra e censita al NCEU di detto comune al foglio n.21 part.16, sub.6. L'unità fa parte di un edificio costituito in condominio denominato Cap. Aldo D'Annessa con destinazione commerciale/residenziale libero sui quattro lati realizzato con struttura portante in c.a. Con sviluppo su 4 livelli fuori terra collegati da una scala interna condominiale ed ascensore.

L'unità è posta al piano terra angolo nord con affaccio su doppio fronte stradale, est ed ovest. L'accesso sul lato ovest avviene dal parcheggio condominiale, quello sul lato est direttamente da via Pergolesi.

L'unità è costituita da un unico locale di altezza utile interna pari a circa 3,20 mt pavimentato con piastrelle in gres, le murature e soffitti sono intonacati e tinteggiati. È presente un wc di servizio con anti wc sull'angolo nord/est, all'interno del quale è alloggiata la caldaia di tipo standard combinata riscaldamento e acs, alimentata a gas metano. Gli elementi radianti sono costituiti da termoconvettori. L'impianto elettrico è di tipo industriale su canaline a vista. Tutti gli impianti sono di tipo autonomo. Il contatore dell'energia elettrica è situato in un box all'interno del vano scala condominiale al piano terra, i contatori dell'acqua e del gas/metano sono situati al piano terra lato est della muratura esterna in box metallici.

Complessivamente l'unità è in discrete condizioni di manutenzione e risulta idonea all'uso commerciale.

LOTTO n.03 Costituito da unità immobiliare destinata a laboratorio di servizio, sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1, posta al piano terra di un fabbricato ad unico livello, censito al NCEU di detto comune al foglio n.21 part.245 sub.3. Allo stato del sopralluogo si riscontra un utilizzo diverso ad attività produttiva, rispetto alla sua destinazione d'uso autorizzata in artigianato di servizio. Un lato del fabbricato (prospetto sud) è realizzato in aderenza con un immobile di altra proprietà. L'edificio è realizzato con struttura portante intelaiata in c.a e solai in latero cemento. La copertura è a falde inclinate con manto di tegole a coppo. Le murature perimetrali sono a cassa vuota, rifinite esternamente con intonaco e tinteggiatura. L'unità è costituita da due locali comunicanti. Il locale lato nord, (all'interno del quale è presente un wc), è contro-soffittato con formelle in lana di roccia ad un'altezza di circa 2,78 mt, mentre il locale lato sud con copertura a falde inclinate ha altezza minima circa 3,72 mt ed altezza al colmo circa 5,12 mt.

Le partizioni interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni sono in piastrelle di gres, gli infissi esterni in alluminio con vetro singolo, le porte interne in pvc. L'unità è dotata dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico/sanitario. Gli impianti sono di tipo autonomo, i consumi vengono contabilizzati con il contatore dell'elettricità condiviso con l'unità censita al foglio n.21 part.n.245 sub.04 (lotto n.04), mentre il

contatore dell'acqua viene condiviso con le unità immobiliari fog.n.21 part.n.245 sub.04 (lotto n.04), sub.05 (lotto n.05) e il sub.07 (lotto n.07). Complessivamente il bene si trova in discreto stato di manutenzione ed idoneo all'uso.

Lotto n.04, lotto n.05, lotto n.06, lotto n.07.

Fanno parte di un edificio residenziale, non costituito in condominio, che si sviluppa su 3 livelli fuori terra, libero su tre lati, nord, est ed ovest, mentre il lato sud è realizzato in aderenza con un altro fabbricato di altra proprietà. I tre piani sono collegati da una scala interna condominiale rivestita in marmo con pareti intonacate e finitura a stucco veneziano.

L'immobile è realizzato con struttura intelaiata in c.a., i solai interpiano e copertura inclinata sono in latero cemento. La copertura del terzo livello è costituita da solaio a doppia falda mentre il secondo livello è in parte coperta con terrazzo praticabile in uso al terzo livello. Le murature perimetrali esterne sono a cassa vuota, intonacate e tinteggiate. I parapetti dei balconi e dei terrazzi sono realizzati con ringhiere in acciaio zincato e mattoni a faccia a vista del tipo invecchiato, con interposte delle fioriere anch'esse realizzate in mattoni a faccia a vista. L'edificio è dotato di corte perimetrale comune, interamente pavimentata con betonelle in cls, cintata con muretto in c.a. e ringhiera in acciaio zincato. L'immobile ha un accesso carrabile sul lato nord con apertura motorizzata prospiciente via Mascagni, l'ingresso pedonale è sul lato ovest prospiciente via Pergolesi. I contatori di tutte le unità sono alloggiati in dei box ricavati nella recinzione perimetrale in c.a. Esternamente l'immobile presenta delle esfoliazioni della tinteggiatura in corrispondenza delle solette dei balconi e nelle pareti perimetrali.

LOTTO n.04 Costituito da unità immobiliare ad uso deposito posta al piano terra, sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1, censita al NCEU di detto comune al foglio n.21 part.245 sub.4. Il bene occupa l'intero piano terra del fabbricato, con accesso dalla corte condominiale sul fronte ovest prospiciente via Pergolesi. Il bene è libero su tre lati, mentre il lato sud è in aderenza con un immobile di altra proprietà. L'unità ha altezza utile interna pari a circa m.3.00 ed è costituita da quattro locali ad uso magazzino/ripostiglio comunicanti tra loro ed un wc. Le partizioni interne sono in laterizio intonacato a civile e tinteggiato. Le pavimentazioni sono in piastrelle di gres i rivestimenti del bagno sono in monocottura, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo, le porte interne in pvc. All'interno del wc è alloggiata una caldaia di tipo standard scollegata dalla rete del gas. L'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia e in parte con canaline a vista, l'impianto di riscaldamento è di tipo elettrico con ventilconvettori. Tutti gli impianti sono di tipo autonomo, i consumi vengono contabilizzati con il contatore dell'elettricità condiviso con l'unità immobiliare censita al foglio n.21 part.n.245 sub.03 (lotto n.03), mentre il contatore dell'acqua è condiviso con le unità immobiliari fog.n.21 part.n.245 sub.03 (lotto n.03), sub.05 (lotto n.05) e il sub.07 (lotto n.07). L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione ed idonea all'uso per cui è destinata.

LOTTO n.05 Costituito da unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo, sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1, censita al NCEU di detto comune al foglio n.21 part.245 sub.5. Il bene occupa la porzione nord del piano primo con accesso dal vano scala condominiale. L'unità di altezza utile interna pari a circa 2,70 mt è composta da un ampio soggiorno, un locale cottura, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio, un disimpegno e quattro balconi in aggetto. Le partizioni interne sono in laterizio da cm.8 intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni della zona giorno sono con piastrelle di gres porcellanato, mentre nella zona notte sono in parquet essenza rovere. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in monocottura. Gli infissi esterni (finestre e persiane) sono in alluminio con vetro singolo, le porte interne in legno tamburato e laccato bianco. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è a radiatori con caldaia di tipo standard. (nota: alcuni radiatori sono in acciaio laccato bianco tipo arredo ed altri in alluminio verniciati); è presente altresì un impianto citofonico. Gli impianti sono di tipo autonomo, i consumi dell'elettricità e del gas vengono contabilizzati autonomamente, mentre il consumo dell'acqua viene contabilizzato con un contatore condiviso con le unità immobiliari censite al foglio n.21 part.245 sub.03 (lotto n.03), sub.04 (lotto n.04) e sub.07 (lotto n.07). Internamente l'unità si presenta in ottimo stato di conservazione con buone finiture. Sulle pareti esterne del fabbricato e nell'intradosso dei balconi in aggetto si evidenziano delle esfoliazioni della tinteggiatura.

LOTTO n.06 Costituito da unità immobiliare allo stato grezzo con destinazione abitativa posta al piano primo, sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1, censita al NCEU di detto comune al foglio n.21 part.245 sub.6. L'unità occupa la porzione sud del piano primo con accesso dal vano scala condominiale. E' composta da un locale soggiorno, un locale cottura, una camera un bagno, un ripostiglio, un corridoio, un balcone in aggetto ed un terrazzo.

Allo stato del sopralluogo l'immobile si presenta in uno stato grezzo avanzato con compartimentazioni interne in laterizio intonacato, massetti di sotto-pavimentazione, infissi esterni in alluminio con vetro singolo, ed impianti termico, idrico ed elettrico di tipo sottotraccia. L'impianto elettrico è completo di alimentazione e frutti, ma senza le placche, quello termico è privo di elementi radianti, mentre quello idrico è completo. L'altezza utile interna al grezzo (escluso pavimenti) è pari a circa 2,71 mt. Non sono presenti allacci alle reti pubbliche idriche, elettriche e gas. E' presente l'impianto citofonico. Sulle pareti esterne del fabbricato e nell'intradosso dei balconi in oggetto si evidenziano delle esfoliazioni della tinteggiatura.

LOTTO n.07 Costituito da unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano secondo, sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1, censita al NCEU di detto comune al foglio n.21 part.245 sub.7. Il bene occupa l'intero piano secondo con accesso dal vano scala condominiale. L'unità di altezza utile interna pari a circa 2,70 mt. è composta da un soggiorno, un locale cucina, quattro camere da letto, due bagni, un corridoio, quattro balconi in oggetto, ed un ampio terrazzo con locale lavanderia e due pergolati in ferro. Le partizioni interne sono in laterizio intonacato e tinteggiate. Le pavimentazioni della zona giorno sono in piastrelle di gres porcellanato, mentre nella zona notte le pavimentazioni sono in parquet, le porte interne sono in legno tamburato impiallicciate. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo e persiane anch'esse in alluminio. L'impianto elettrico è a civile di tipo sottotraccia, quello di riscaldamento è a radiatori, con caldaia tipo standard situata all'interno del locale lavanderia, i corpi scaldanti sono in alluminio; è presente altresì un impianto citofonico. Gli impianti sono di tipo autonomo, i consumi dell'elettricità e del gas/metano vengono contabilizzati autonomamente, mentre il consumo dell'acqua viene contabilizzato con un contatore condiviso con le unità immobiliari censite al foglio n.21 part.245 sub.03 (lotto n.03), sub.04 (lotto n.04) e sub.05 (lotto n.05). Internamente l'unità si presenta in ottimo stato di conservazione con buone finiture. Sulle pareti esterne del fabbricato e nell'intradosso dei balconi in oggetto e dei terrazzi si evidenziano delle esfoliazioni della tinteggiatura .

N.B. Le indicazioni in merito alla condivisione dei vari contatori di servizio alle unità oggetto della presente esecuzione, sono state fornite dall'esecutato sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX**, in sede di sopralluogo.

Art. 10 DPR 633/1972

Gli immobili oggetto di esecuzione non costituiscono bene strumentale o alloggio di tipo sociale (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008). Non sussiste altresì la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino e l'esecutato è un soggetto privato

QUESITO 3

ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985

I beni oggetto di esecuzione immobiliare fanno parte di tre edifici distinti. L'edificio sito in via Pergolesi n.1 e l'edificio sito in via Umberto I sono stati realizzati successivamente al 2 settembre 1967. L'edificio sito in via Pergolesi n.45 è stato realizzato a seguito della Licenza Edilizia prot.n.404 del 15.06.1966.

QUESITO 4

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della**

legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

La richiesta di accesso agli atti comunali è avvenuta il 23.05.2022 presso gli uffici tecnici del Comune di Porto Sant'Elpidio.

Lotto n.01. Unità immobiliare sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.45 posta al piano secondo e terzo censita al NCEU di detto comune al foglio n.21, part. n.159, sub.19

(allegato n.04.01)

Rif.	Titoli abilitativi:	descrizione
1	Licenza di costruzione n.2124 prot.n.11330 Richiedente: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)	Apportare lievi modifiche alla casa
2	Autorizzazione di Abitabilità del 01.02.1968 (Richiedente: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)	Relativo al piano primo, Porto Sant'Elpidio via Pergolesi.
3	Concessione Edilizia n.1242 pratica n.5698 prot. n.12482 del 26.08.1981. (Richiedente: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)	Sopraelevare edificio civile, via Pergolesi.
4	Autorizzazione di Agibilità prot.n.16561/1983 (Richiedente: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)	

VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile descritto al **lotto n.01**, si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo (concessione edilizia n.1242 pratica n.5698 prot.n.12482 del 26.08.1981). Da tale verifica è emerso che l'unità immobiliare **non risulta conforme** agli elaborati grafici relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni, a modifiche prospettiche per la realizzazione di un loggiato con solaio in aggetto, (diversamente dallo stato autorizzato che prevedeva un locale uso ripostiglio) e modifiche di alcune finestre.

Le difformità possono essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art.36 Dpr 380/2001 e s.m.i. con sanzione prevista dall'art. 37 comma 4 variabile da 516 € a 5164 € come previsto anche dall'art.10 del regolamento comunale per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie a cui occorre aggiungere l'onorario per la pratica edilizia circa 1.500,00 € comprensivi degli oneri accessori di legge.

Lotto n.02. Unità immobiliare sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Umberto I, posta al piano terra ad uso negozio censita al NCEU di detto comune, al foglio n.21, part. n.16, sub.6

(allegato n.04.02)

Rif.	Titoli abilitativi:	descrizione
5	Concessione edilizia n.2462 prot.n.4998 del 05.05.1988 (Richiedente: xxxxxxxxxxxxxxxx)	Costruzione di edificio pluriuso via Umberto I.
6	Concessione edilizia n.2647 prot.n.17895 del 08.06.1989 (Richiedente: xxxxxxxxxxxxxxxx)	Variante edificio in c.so d'opera. Via Umberto I.
7	Autorizzazione di Abitabilità e fine lavori del 13.06.1989 (Richiedente: xxxxxxxxxxxxxxxx)	Costruzione di edificio in via Umberto I.
8	Concessione edilizia n.2749 del 28.12.1989 Richiedente: xxxxxxxxxxxxxxxx)	Lavori di variante edificio in c.so d'opera.
9	Autorizzazione di Abitabilità e fine lavori del 06.09.1991 (Richiedente: xxxxxxxxxxxxxxxx)	Ampliamento edificio in via Umberto I.

VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA**Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.**

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile descritto al **lotto n.02**, si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo (Concessione edilizia n.2749 del 28.12.1989). Da tale verifica è emerso che l'unità immobiliare (lotto n.02) **risulta conforme** agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo.

Lotto n.03 Unità immobiliare sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 ad uso laboratorio posta al piano terra e censita al NCEU di detto comune, foglio n.21 part. n.245 sub.3.

(allegato n.04.03)

Rif.	Titoli abilitativi:	descrizione
10	Concessione Edilizia n.5005 prot.n.13000 del 24.09.1998 (Richiedenti: xxxxxxxxxxxxxxxx)	Realizzazione di laboratorio di servizio in via Pergolesi. (Fog.21 part.17-189)
11	Permesso di Costruire n.1118 del 01.10.2008 sanatoria art.36 dpr 380/01 (Richiedenti: xxxxxxxxxxxxxxxx)	Regolarizzazione difformità consistenti in modifiche interne e prospettiche e ampliamento p.2. Via Pergolesi (fog.21 part.245)
12	Agibilità e Fine lavori prot.n.17640 del 28.05.2009. (Richiedente: xxxxxxxxxxxxxxxx)	Edificio sito in via Pergolesi.

VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA**Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.**

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile descritto al **lotto n.03**, si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo (Permesso di Costruire n.1118 del 01.10.2008 sanatoria art.36 dpr 380/01).

Da tale verifica è emerso che l'unità immobiliare (lotto n.03) **non risulta conforme** agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo. In quanto non è stato realizzato il solaio sottotetto e l'antibagno.

La mancata realizzazione del solaio sottotetto può essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art.36 Dpr 380/2001 e s.m.i con sanzione prevista dall'art. 37 comma 4 variabile da 516 € a 5164 € come previsto anche dall'art.10 del regolamento comunale per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie a cui occorre aggiungere l'onorario per la pratica edilizia circa 1.500,00 € comprensivi degli oneri accessori di legge.

N.B. L'antibagno dovrà essere realizzato, come da progetto approvato, a cura e spese dell'assegnatario del lotto n.03.

Lotto n.04 Unità immobiliare sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 ad uso deposito posta al piano terra e censita al NCEU di detto comune, foglio n.21 part. n.245 sub.4.

Lotto n.05 Unità immobiliare sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 ad uso abitazione posta al piano primo e censita al NCEU di detto comune, foglio n.21 part. n.245 sub.5.

Lotto n.06 Unità immobiliare sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 ad uso abitazione (in corso di costruzione) posta al piano primo e censita al NCEU di detto comune, foglio n.21 part. n.245 sub.6.

Lotto n.07 Unità immobiliare sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 ad uso abitazione posta al piano secondo e censita al NCEU di detto comune, foglio n.21 part. n.245 sub.7.

(allegato n.04.04)

Rif.	Titoli abilitativi:	descrizione
13	Concessione Edilizia n.4757 prot.n.25273 del 20.03.1998 (Richiedente: xxxxxxxxxxxxxxxx)	Costruzione di edificio. Via Pergolesi mapp.17/189.
10	Concessione Edilizia n.5005 prot.n.13000 del	Realizzazione di laboratorio di servizio in via

	24.09.1998 (Richiedenti: xxxxxxxxxxxxxxxx)	Pergolesi. (Fog.21 part.17-189)
11	Permesso di Costruire n.1118 del 01.10.2008 sanatoria art.36 dpr 380/01 (Richiedenti: xxxxxxxxxxxxxxxx)	Regolarizzazione difformità consistenti in modifiche interne e prospettiche e ampliamento p.2. Via Pergolesi (fog.21 part.245)
12	Agibilità e Fine lavori prot.n.17640 del 28.05.2009. (Richiedente: xxxxxxxxxxxxxxxx)	Edificio sito in via Pergolesi.

VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.

Al fine di verificare la conformità urbanistica degli immobili descritti ai **lotti n.04-05-06-07**, si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo (Permesso di Costruire n.1118 del 01.10.2008 sanatoria art.36 dpr 380/01.

Da tale verifica è emerso che le unità immobiliari:

Lotto n.04 risulta conforme agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo.

Lotto n.05 risulta conforme agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo.

Lotto n.06 è allo stato grezzo, presenta le tramezzature interne le quali **risultano conformi** agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo.

Lotto n.07 risulta conforme agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo.

QUESITO 5

ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 03.06.2022 relativo alle particelle censite in detto Comune foglio n.21 part.n.246-248 (**allegato n.13**)

QUESITO 6

ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Nel pignoramento notificato il 17.04.2015 repertorio n.964 emesso dal Tribunale di Fermo e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 28.05.2015 al n.2563 del Registro Particolare e al n.3490 del Registro Generale, i beni oggetto di vendita erano così descritti:

1) immobile sito in Porto Sant'Elpidio, via Pergolesi snc, piano 2, censito al NCEU di detto Comune al **Foglio 21, part.IIa 159 sub.8**, cat. A/3, classe 4, vani 5,0, r.c. €196,25

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà spettanti a xxxxxxxxxxxxxxx

2) immobile sito a **Porto Sant'Elpidio**, via Umberto I, piano T, censito al NCEU di detto Comune al **Foglio 21, part.IIa 16 sub.6**, cat. C/1, classe 3, 125 mq r.c. € 5.087,10;

3) immobile sito in **Porto Sant'Elpidio**, via Pergolesi n.1, piano T, censito al NCEU di detto Comune al **Foglio 21, part.IIa 245, sub.3**, cat. C/3, classe 2, 147 mq R.C. €546,62;

4) immobile sito in **Porto Sant'Elpidio**, via Pergolesi n.1, piano T, censito al NCEU di detto comune al **Foglio 21, part.IIa 245 sub.4**, cat. C/2, classe 1, 232 mq, R.C. € 479,27;

5) immobile sito in **Porto Sant'Elpidio**, via Pergolesi n.1, piano 1, censito al NCEU di detto comune al **Foglio 21, part.IIa 245 sub.5**, cat. A/2, classe 4, vani 7,5 R.C., € 658,48;

6) immobile sito in **Porto Sant'Elpidio**, via Pergolesi n.1, piano 2, censito al NCEU di detto Comune al **Foglio n.21, part.IIa 245, sub.7**, cat. A/2, classe 4, vani 8, R.C. € 702,38;

7) unità in corso di costruzione sita in **Porto Sant'Elpidio**, via Pergolesi n.1, piano 1, censita al NCEU di detto Comune al **Foglio 21, part.IIa 245 sub.6**;

8) terreno sito in **Porto Sant'Elpidio**, distinto al NCT di detto Comune al **Foglio 21, part.IIa 246**, classe 2, mq. 65, R.D. € 1,07, R.A. €0,60;

9) terreno sito in **Porto Sant'Elpidio**, distinto al NCT di detto Comune al **Foglio 21, part.IIa 248**, classe 2, mq.80, R.D. €1,32, R.A. € 0,74;

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà, spettanti, in ragione di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, a
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il CTU in data 07.06.2022 richiedeva autorizzazione al GOT per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare sita in Porto Sant'Elpidio foglio n.21 part.n.159 sub.8 (lotto n.01), il quale lo autorizzava con provvedimento del 23.06.2022.

Lotto n.01

-Variazione per errata planimetria prot.n.AP0088565 del 20.07.2022 con soppressione dell'unità immobiliare sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio foglio n.21 part.n.159 sub.19 e costituzione di unità immobiliare sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio via Pergolesi n.45, p.2-3 **foglio n.21 particella n.159 sub.19**, piano 2-3, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale mq.115, rendita €218,20.

Le restanti unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva non hanno subito variazioni.

QUESITO 7

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisionale;

In data 10.10.2022 il CTU ha provveduto ad effettuare un ispezione ipotecaria nominativa per Pazzi Alberto nato il 23.04.1947 a Porto San Giorgio (FM) cf PZZLRT47D23G920V **allegato n.07** ed è emerso che:

All'atto del pignoramento:

-notificato il **17.04.2015** repertorio n.964 emesso dal Tribunale di Fermo e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 28.05.2015 al n.2563 del Registro Particolare e al n.3490 del Registro Generale;

Lotto n.1 unità immobiliare sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.45 censita al **foglio n.21 particella n.159 sub.19 (ex sub.8)**, abitazione ai piani secondo e terzo, il sig. **XXXXXXXXXXXX** era intestatario per **1/1 di piena proprietà** a seguito di atto di DONAZIONE del 20.11.2003 rogito notaio **XXXXXXXXXXXX** rep.61 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 03.12.2003 ai n.7029 del registro particolare ed al n.10752 del registro generale.

Lotto n.2. Unità immobiliare sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Umberto I, censita al **foglio n.21 part.n.16 sub.6**, locale commerciale al piano terra, i sig.ri **XXXXXXXXXXXXXXXX** erano intestatari per **1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni** a seguito di atto di COMPRAVENDITA del 20.11.1989 a rogito notaio **XXXXXXXXXXXX** di Porto San Giorgio rep.115091/13059 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo in data 24.11.1989 al n.5164 del reg. particolare e n.7219 del reg. generale dal sig. **XXXXXXXXXXXX**.

Lotto n.03 Unità immobiliare sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 ad uso laboratorio posta al piano terra e censita al NCEU di detto comune, **foglio n.21 part. n.245 sub.3**;

Lotto n.04 Unità immobiliare sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 ad uso deposito posta al piano terra e censita al NCEU di detto comune, **foglio n.21 part. n.245 sub.4**;

Lotto n.05 Unità immobiliare sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 ad uso abitazione posta al piano primo e censita al NCEU di detto comune, **foglio n.21 part. n.245 sub.5**;

Lotto n.06 Unità immobiliare sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 ad uso abitazione (in corso di costruzione) posta al piano primo e censita al NCEU di detto comune, **foglio n.21 part. n.245 sub.6**;

Lotto n.07 Unità immobiliare sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 ad uso abitazione posta al piano secondo e censita al NCEU di detto comune, **foglio n.21 part. n.245 sub.7**;

i sig.ri **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** erano intestatari per **1/2 di piena proprietà in comunione legale dei beni** a seguito di:

-atto di COMPRAVENDITA del 03.09.1997 a rogito notaio **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** di Porto Sant'Elpidio rep.98802 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo in data 02.10.1997 al n.3785 del reg. particolare e n.5381 del reg. generale, nel quale i sig.ri **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** acquistarono dal sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** parte dell'area di sedime (ex p.Ila 189)

-atto di COMPRAVENDITA del 12.12.1997 a rogito notaio **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** di Corridonia rep.120551 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo in data 07.01.1998 al n.91 del reg. particolare e n.98 del reg. generale, nel quale i sig.ri **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** acquistarono dal sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** parte dell'area di sedime (ex p.Ila 17)

I due esecutati sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** sono comproprietari per l'intera piena proprietà di tutti i beni oggetto della presente procedura.

QUESITO 8

a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

In data 10.10.2022 si è provveduto ad effettuare un'ispezione ipotecaria nominativa per **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** allegato n.07 ed è emerso che:

Lotto n.01 Comune di Porto Sant'Elpidio via Pergolesi n.45, al **foglio n.21 particella n.159 sub.19**, abitazione ai piani secondo e terzo categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 115mq, rendita catastale €218,20

Nel ventennio antecedente al pignoramento del bene notificato il 17.04.2015 rep.964 e trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 28.05.2015 al n.2563 del reg. particolare e al n.3490 del reg. generale sono state registrate le seguenti formalità:

Il bene immobile pignorato è pervenuto alla parte esecutata **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (piena proprietà per 1/1 bene personale) a seguito di ATTO DI DONAZIONE del 20.11.2003 repertorio n.61 a rogito notaio **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** trascritto presso la conservatoria di RR.II di Fermo il 03.12.2003 registro part. 7029 e registro generale 10752 da parte delle sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

1) 05.07.1965 – COMPRAVENDITA di un'area dove sorge l'immobile sito a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.45 foglio n.21 part.n.159 a rogito del notaio **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 10 luglio 1965 al n.2066 del reg. particolare con il quale la sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** acquistava dal sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Lotto n.02 Comune di Porto Sant'Elpidio via Umberto I, al **foglio n.21 particella n.16 sub.6**, locale commerciale al piano terra categoria C/1, classe 3, consistenza 125 mq, sup. catastale 334mq, rendita catastale €5.087,10

Nel ventennio antecedente al pignoramento del bene notificato il 17.04.2015 rep.964 e trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 28.05.2015 al n.2563 del reg. particolare e al n.3490 del reg. generale sono state registrate le seguenti formalità:

Il bene immobile pignorato è pervenuto alla parte eseguita **XXXXXXXXXXXX** piena proprietà per ½ e **XXXXXXXXXXXX** piena proprietà per ½ a seguito di ATTO DI COMPRAVENDITA del 20.11.1989 repertorio n.115091/13059 a rogito notaio **XXXXXXXXXXXX** di Porto San Giorgio trascritto presso la conservatoria di RR.II di Fermo il 24.11.1989 registro part. 5164 e registro generale 7219 con il quale il sig. **XXXXXXXXXXXX** ha vendute ai sig.ri **XXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXX**

Lotto n.03 Comune di Porto Sant'Elpidio via Pergolesi n.1, al **foglio n.21 particella n.245 sub.3**, laboratorio al piano terra categoria C/3, classe 2, consistenza 147 mq, sup. catastale 167mq, rendita catastale €546,62

Lotto n.04 Comune di Porto Sant'Elpidio via Pergolesi n.1, al **foglio n.21 particella n.245 sub.4**, deposito al piano terra categoria C/2, classe 1, consistenza 232 mq, sup. catastale 256mq, rendita catastale €479,27

Lotto n.05 Comune di Porto Sant'Elpidio via Pergolesi n.1, al **foglio n.21 particella n.245 sub.5**, abitazione al piano primo categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 144mq, rendita catastale €658,48

Lotto n.06 Comune di Porto Sant'Elpidio via Pergolesi n.1, al **foglio n.21 particella n.245 sub.6**, abitazione in corso di costruzione al piano primo categoria F/3

Lotto n.07 Comune di Porto Sant'Elpidio via Pergolesi n.1, al **foglio n.21 particella n.245 sub.7**, abitazione al piano secondo categoria A/2, classe 4, consistenza 147mq, sup. catastale 167mq, rendita catastale €546,62

Nel ventennio antecedente il pignoramento del bene notificato il 17.04.2015 rep.964 e trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 28.05.2015 al n.2563 del reg. particolare e al n.3490 del reg. generale sono state registrate le seguenti formalità:

Il beni identificati ai **lotti n.03-04-05-06-07** sono pervenuti alla parte eseguita **XXXXXXXXXXXX** piena proprietà per ½ e **XXXXXXXXXXXX** piena proprietà per ½ a seguito di:

-atto di **COMPRAVENDITA** del 03.09.1997 a rogito notaio **XXXXXXXXXXXX** di Porto Sant'Elpidio rep.98802/9570 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo in data 02.10.1997 al n.3785 del reg. particolare e n.5381 del reg. generale, nel quale i sig.ri **XXXXXXXXXXXX** acquistarono dal sig. **XXXXXXXXXXXX** parte dell'area di sedime (ex p.lla 189)

-atto di **COMPRAVENDITA** del 12.12.1997 a rogito notaio **XXXXXXXXXXXX** di Corridonia rep.120551 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo in data 07.01.1998 al n.91 del reg. particolare e n.98 del reg. generale, nel quale i sig.ri **XXXXXXXXXXXX** acquistarono dal sig. **XXXXXXXXXXXX** parte dell'area di sedime (ex p.lla 17)

-atto di **COMPRAVENDITA** del 07.02.1997 a rogito notaio **XXXXXXXXXXXX** di Porto Sant'Elpidio rep.91696/8407 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo in data 08.03.1997 al n.1087 del reg. particolare con il quale il sig. **XXXXXXXXXXXX** vendette al sig. **XXXXXXXXXXXX** l'area (ex p.lla 17)

-atto di **COMPRAVENDITA** del 14 settembre 1963 reg.to a Fermo il 04.10.1963 al n.ro 3480 del reg. particolare, con il quale il sig. **XXXXXXXXXXXX** vendette al signor **XXXXXXXXXXXX** l'area (ex p.lla 17)

-SUCCESSIONE EREDITARIA di **XXXXXXXXXXXX** nata a Sant'Elpidio a mare il 7 maggio 1896 ed ivi deceduta il 03.04.1990 (Den. Succ. n.ro 86 vol.138 reg.ta a Fermo il 28 settembre 1990 ed ivi trascritta l'01.10.1990 al n.ro 4464 reg. particolare n.9 a favore del figlio **XXXXXXXXXXXX** per l'intero (p.lla 189)

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato il 17.04.2015 emesso dal Tribunale di Fermo rep. n.964 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 28.05.2015 al n.2563 del Registro Particolare e al n.3490 del Registro Generale, sulla base della visura effettuata alla Conservatoria di Fermo in data 10.10.2022, non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione salvo quanto sopra specificato.

Il lotto n.02 è l'unica unità immobiliare, della procedura, che fa parte di un immobile costituito in condominio, Cond. CAP ALDO D'ANNESSA. Il CTU ha ricevuto una comunicazione tramite mail dall'amministratore pro-tempore del condominio il sig. **XXXXXXXXXXXX** nella quale ha dichiarato che non ci sono procedimenti giudiziari da parte del condominio nei confronti dell'unità immobiliare sita a Porto Sant'Elpidio foglio n.21 particella n.16 sub.6.

QUESITO 9

a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

LOTTO N.01

Unità immobiliare, destinata ad abitazione, sita a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.45 posta ai piani secondo e terzo censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
21	159	19	2,3	A/3	3	6,5 vani	115mq	€ 218,20

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di PORTO SANT'ELPIDIO f.21 part. 159 sub.19

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Appartamento piano secondo	104		90	1	104	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 1000/1000 al sig. xxxxxxxxxx
Soffitta piano terzo altezza >1,50 (sottotetto)	11			0,25	2,75	
Balcone	16			0,3	4,8	
Totale superficie commerciale					111,55 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08.01)

RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 25/11/2022:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 91.881,81}$$

DETRAZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA € 2.016,00

TOTALE VALORE DI MERCATO = € 89.865,81
(diconsi euro ottantanovemilaottocentosessantacinque/81)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione al piano secondo e terzo sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.45; censito al NCEU al foglio n.21 particella n.159 sub.19; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (dieci per cento), può essere quantificato in **89.865,81 - 10% = € 80.879,22**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

81.000,00 €

(diconsi euro ottantunomila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO N.02

PROCESSO VALUTATIVO

La procedura del processo valutativo è costituita da una serie di attività, quali: il rilievo dello stato di fatto dei beni oggetto di perizia; l'accesso agli atti documentali presso i pubblici uffici al fine della verifica urbanistica edilizia etc; l'elaborazione dei dati (quali: verifica del costruito, verifica delle superfici e consistenze, verifiche contratti e servitù); attività di verifica dei comparabili di zona ed indagini di mercato sui valori medi immobiliari etc; redazione del rapporto di valutazione.

METODOLOGIA DI STIMA

Premesso che, in risposta ai vari quesiti informativi richiesti dal G.E. il giudizio di stima dei beni immobili oggetto di questa valutazione, ha carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene in ragione della perdurante instabilità di mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio.

Ogni immobile qualunque sia la sua destinazione d'uso, in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo, in moltissimi casi **"pezzo unico e singolare"**.

La valutazione del probabile **valore medio di mercato (Vm)** sarà desunta con **Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)** (metodo diretto) che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato (comparabili, borsino immobiliare agenzia delle entrate etc).

Al fine della ricerca dei comparabili per poter procedere alla stima con procedimento comparativo per confronto diretto (Vconf) in data 18.11.2022 è stata effettuata una ricerca, tramite ispezione ipotecaria, di compravendite di locali commerciali nel foglio n.21 del comune di Porto Sant'Elpidio negli ultimi 3 anni.

La ricerca ha dato esito negativo, in quanto non sono state effettuate compravendite di locali commerciali/depositi nelle vicinanze nel periodo selezionato.

Di conseguenza si è dovuto procedere alla ricerca del probabile valore di mercato del bene tramite una comparazione con i valori economici desunti da annunci di vendita nei principali siti internet e i valori medi di mercato reperiti presso operatori della zona, anche se, stante la situazione contingente del mercato edilizio, non di facile reperibilità.

Ai fini dell'accertamento della consistenza di beni, sarà usato come parametro di riferimento tecnico, il **mq.** (metroquadro) di **Superficie Esterna Lorda (SEL)** o **Superficie interna lorda (SIL)** o **Superficie interna netta (SIN)** secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione .

(Le specifiche descrittive delle varie tipologie di superficie sono riportate nella legenda superfici (SEL SIL SIN).

La consistenza immobiliare di stima sarà una superficie ragguagliata chiamata **“commerciale “** secondo determinati moltiplicatori chiamati **coefficienti di omogenizzazione** .

Ai fini della determinazione dei coefficienti moltiplicatori, si farà riferimento per quanto possibile a fonti di letteratura in materia di estimo e a valori condivisi di mercato specifici per la zona. Nella ricerca del valore medio di mercato di un bene i coefficienti di differenziazione, non sono da considerarsi un obbligo ma una opportunità ai fini della migliore valutazione del bene.

(1) tabella COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

1.1 Coefficiente di vetustà		Coeff.
Meno 5 anni	1,1	0,8
da 5 a 10 anni	1,05	
da 10 a 20 anni	1	
da 20 a 40 anni	0,9	
Più di 40 anni	0,8	

1.2 Finiture		Coeff.
Storiche	1,1	
Signorili	1,05	
Civili	1	
Economiche	0,9	
		0,90

1.3 Coefficiente di conservazione		Coeff.
<p><i>Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.</i></p> <p>1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente</p>		1,00

1.4 Servizi igienici

doppi	1
Singolo	0,95

1.5 Riscaldamento-acqua calda

Impianto centralizzato	1
Impianto autonomo	1,05

1.6 Finestrature

Doppi vetri	1
Vetro singolo	0,95
Termo acustiche	1,03

LEGENDA SUPERFICI SEL-SIL-SIN**1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)**

Si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed $\frac{1}{2}$ di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi. - i pilastri/colonne interne, - lo spazio di circolazione verticale (scale ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo. La SEL non include: - le rampe di accesso esterne non coperte. - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, - gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico, - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)

Si intende l'area di un'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SIL include: - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIL non include: - lo spessore dei muri perimetrali, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spazio da circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.

3 - Superficie Interna Netta - (SIN)

Si intende l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano pavimento. La SIN include: - gli spessori delle zoccolature, - le superfici delle sotto-finestre (sguinci), - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi, - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (...) e verticale (...), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne), - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIN non include: - lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spessore dei tramezzi, - lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Unità immobiliare, con destinazione commerciale, sita a Porto Sant'Elpidio in via Umberto I posta al piano terra censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
21	16	6	T	C/1	3	125 mq	126mq	€ 5.087,10

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di PORTO SANT'ELPIDIO f.21 part. 16 sub.6

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Locale commerciale	137		130	1	137	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 500/1000 al sig. XXXXXXXXXXXX e per 500/1000 alla sig.ra XXXXXXXXXXXX
Totale superficie commerciale					137 mq	

(3) Tabella Coefficienti di differenziazione e di merito

vetustà	finiture	conservazione	s. igienici	riscaldamento/ACS	finestrature	Media Totale		Totale
0,8	0,9	1	1	1,05	0,95	0,950		0,950

(4) TABELLE QUOTAZIONI ANNUNCI DI MERCATO

Valore unitario dei beni reperito dagli annunci di vendita sui principali siti internet.

Comune di Porto Sant'Elpidio via Pergolesi n.45 B1- Centrale/Capoluogo e Fascia Litoranea	(1) stato conservativo		Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Normale minimo /massimo		
1-Negozi	900/1000		L

**(5) TABELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI
valori medi di mercato libera contrattazione di compravendita**

Le quotazioni immobiliari dei locali commerciali variano a seconda delle zone, per la zona di riferimento e per la tipologia edilizia del bene, possono variare da un minimo di 850,00 €/mq per stato conservativo da ristrutturare ad un massimo di 950,00 €/mq per il nuovo.

	(1) stato conservativo		Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Normale minimo /massimo €		
1-Locale commerciale	850/950		L

Tabella 6 Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)

I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi massimi per zona e per parametro tabellare, ragguagliati con gli specifici coefficienti di differenziazione

Tabella di calcolo valore unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.45

Descrizione	(1) S.E.L. Sup. commerciale ragguagliata	(2) tab (4) valore medio annunci di mercato stato normale	(3) tab (5) valore medio di mercato	(4) valore medio (2+3):2	(5) Coeff. di differenziazione	(6) valore di stima presunto (1)x(4)x(5)
foglio 21 part. 16 sub.6						
Locale commerciale	mq 137	€ 950,00	€ 900,00	€ 925,00	0,950	€ 120.388,75
Totale valore di mercato						€ 120.388,75

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in

120.388,75 euro

(diconsi euro centoventimilatrecentottantotto/75)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1/1 su unità immobiliare adibita a locale commerciale al piano terra sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Umberto I; descritto al NCEU al foglio n.21 particella n.16 sub.6; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (dieci per cento), può essere quantificato in **120.388,75-10%=€ 108.349,87**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

108.000,00 €

(diconsi euro centottomila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO N.03

Unità immobiliare, con destinazione artigianale, sita a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 posta al piano terra censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
21	245	3	T	C/3	2	147 mq	167 mq	€ 546,62

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di PORTO SANT'ELPIDIO f.21 part. 245 sub.3

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazio ne	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Locale artigianale	168		155	1	168	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 500/1000 al sig. XXXXXXXXXXXX e per 500/1000 alla sig.ra XXXXXXXXXXXX
Totale superficie commerciale					168 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08.02)

RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 25/11/2022:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 99.909,03}$$

DETRAZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA **€ 2.016,00**

TOTALE VALORE DI MERCATO = € 97.893,03 (diconsi euro novantasettemilaottocentonovantatre/03)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita a laboratorio di servizio al piano terra sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1; censito al NCEU al foglio n.21 particella n.245 sub.3; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI

27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (diecipercento), può essere quantificato in **97.893,03 - 10% = € 88.103,72**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

88.000,00 €

(diconsi euro ottantottomila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO N.04

Unità immobiliare, con destinazione locale di deposito, sita a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 posta al piano terra censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
21	245	4	T	C/2	1	232 mq	256mq	€ 479,27

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di PORTO SANT'ELPIDIO f.21 part. 245 sub.4

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Locale di deposito	257		235	1	257	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 500/1000 al sig. xxxxxxxxxxx e per 500/1000 alla sig.ra xxxxxxxxxxxx
Totale superficie commerciale					257 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08.03)

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 25/11/2022:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 103.158,64}$$

TOTALE VALORE DI MERCATO = € 103.158,64 (diconsi euro centotremilacentocinquantotto/64)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita a deposito al piano terra sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1; censito al NCEU al foglio n.21 particella n.245 sub.4; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (dieci per cento), può essere quantificato in **103.158,64 - 10% = € 92.842,77**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

93.000,00 €

(diconsi euro novantatremila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO N.05

Unità immobiliare, con destinazione residenziale, sita a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 posta al piano primo censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
21	245	5	1	A/2	4	7,5 vani	Totale 144mq escluse aree scoperte 135mq	€ 658,48

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di PORTO SANT'ELPIDIO f.21 part. 245 sub.5

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Appartamento Piano Primo	135		115	1	135	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 500/1000 al sig. xxxxxxxxxxx per 500/1000 alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxx
Balconi	37,20			0,3	11	
Totale superficie commerciale					146 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08.04)

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 25/11/2022:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 254.931,64}$$

TOTALE VALORE DI MERCATO = € 254.931,64 (diconsi euro duecentocinquantaquattromilanoceventotrentuno/64)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione sita al piano primo sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1; censito al NCEU al foglio n.21 particella n.245 sub.5; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (diecipercento), può essere quantificato in **254.931,64 - 10% = € 229.438,47**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

229.000,00 €

(diconsi euro duecentoventinovemila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO N.06

Unità immobiliare, in corso di costruzione con destinazione residenziale, sita a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 posta al piano primo censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
21	245	6	1	F/3				

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di PORTO SANT'ELPIDIO f.21 part. 245 sub.6

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Appartamento Piano Primo	97		78	1	97	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 500/1000 al sig. XXXXXXXXXXXXXX e per 500/1000 alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXX
Balconi	14			0,3	4	
Totale superficie commerciale					101 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08.05)

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 25/11/2022:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 176.749,20}$$

DETRAZIONE PER SPESE DI COMPLETAMENTO STIMATE € 20.000,00

TOTALE VALORE DI MERCATO = € 156.749,20 (diconsi euro centocinquantaseimilasettecentoquarantanove/20)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteei istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione al piano primo sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.45; censito al NCEU al foglio n.21 particella n.245 sub.6; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 15% (quindicipercento) in quanto non ci sono le conformità degli impianti,

può essere quantificato in **156.749,20 - 15% = € 133.236,82**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

133.000,00 €
(diconsi euro centotrentatremila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO N.07

Unità immobiliare, con destinazione residenziale, sita a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 posta al piano secondo censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
21	245	7	2	A/2	4	8 vani	Totale 181mq escluse aree scoperte 167mq	

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di PORTO SANT'ELPIDIO f.21 part. 245 sub.7

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Appartamento Piano Secondo	181		146	1	181	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 500/1000 al sig. xxxxxxxxxxxx per 500/1000 alla sig.ra xxxxxxxxxxxx
Balconi	14			0,3	4	
Terrazzo	81			0,2	16	
Totale superficie commerciale					201 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08.06)

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 27/11/2022:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 343.327,38}$$

TOTALE VALORE DI MERCATO = € 343.327,38 (diconsi euro
trecentoquarantatremilatrecentoventisette/38)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione al piano secondo sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1; censito al NCEU al foglio n.21 particella n.245 sub.7; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (dieci per cento), può essere quantificato in **343.327,38 - 10% = € 308.994,64**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

309.000,00 €

(dicansi euro trecentonovemila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

QUESITO 10

a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Dalle analisi dello stato di fatto dei beni oggetto di stima sono stati definiti i seguenti lotti omogenei, così identificati:

LOTTO n.01

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare destinata ad abitazione, sita a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.45 posta ai piani secondo e terzo censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
21	159	19	2,3	A/3	3	6,5 vani	115mq	€ 218,20

Individuazione dei Confini

Il bene oggetto di stima fa parte di un edificio residenziale non costituito in condominio. L'unità oggetto della presente procedura è posta al piano secondo e terzo (sottotetto). L'unità confina sul lato ovest con scala condominiale e via Pergolesi oltre la corte, sui lati nord, est e sud con edifici residenziali oltre la corte condominiale.

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di PORTO SANT'ELPIDIO f.21 part. 159 sub.19

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Appartamento piano secondo	104		90	1	104	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 1000/1000 al sig. xxxxxxxxxxxx
Soffitta piano terzo altezza >1,50 (sottotetto)	11			0,25	2,75	
Balcone	16			0,3	4,8	
Totale superficie commerciale					111,55 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08.01)

RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 25/11/2022:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 91.881,81}$$

DETRAZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA **€ 2.016,00**

TOTALE VALORE DI MERCATO = € 89.865,81

(diconsi euro ottantanovemilaottocentosessantacinque/81)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione al piano secondo e terzo sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.45; censito al NCEU al foglio n.21 particella n.159 sub.19; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (dieci per cento),

può essere quantificato in **89.865,81 - 10% = € 80.879,22**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

81.000,00 €

(diconsi euro ottantunomila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO n.02

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare ad uso negozio, sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Umberto I n.64, posta al piano terra censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	piano	Categoria	classe	consistenza	Sup. cat.	Rendita
21	16	6	T	C/1	3	125 mq	126 mq	€ 5.087,10

Individuazione dei Confini

Il bene oggetto di stima fa parte di un edificio residenziale/commerciale costituito in condominio denominato Condominio "Cap. Aldo D'Annessa". L'unità oggetto della presente procedura è posta al piano terra con accesso dal piazzale condominiale da via Umberto I. L'unità confina sul lato ovest con via Umberto I oltre il piazzale condominiale, sul lato nord con strada via Mascagni, sul lato est con via G. Pergolesi oltre la corte condominiale, sul lato sud con locale commerciale di altra proprietà.

Tabella 6 Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)

I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi massimi per zona e per parametro tabellare, ragguagliati con gli specifici coefficienti di differenziazione

Tabella di calcolo valore unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.45

Descrizione	(1) S.E.L. Sup. commerciale ragguagliata	(2) tab (4) valore medio annunci di mercato stato normale	(3) tab (5) valore medio di mercato	(4) valore medio (2+3):2	(5) Coeff. di differenziazione	(6) valore di stima presunto (1)x(4)x(5)
foglio 21 part. 16 sub.6						
Locale commerciale	mq 137	€ 950,00	€ 900,00	€ 925,00	0,950	€ 120.388,75
Totale valore di mercato						€ 120.388,75

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in
120.388,75 euro
 (diconsi euro centoventimilatrecentoottantotto/75)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1/1 su unità immobiliare adibita a locale commerciale al piano terra sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Umberto I; descritto al NCEU al foglio n.21 particella n.16 sub.6; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (dieci per cento), può essere quantificato in **120.388,75 - 10% = € 108.349,87**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

108.000,00 €

(diconsi euro centottomila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO n.03

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare destinata a laboratorio, sita a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 posta al piano terra censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Particella	Sub	piano	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
21	245	3	T	C/3	2	147 mq	167 mq	€ 546,62

Individuazione dei Confini

Il bene oggetto di stima occupa l'intero edificio ed è libero sui lati nord, est ed ovest, mentre è realizzato in aderenza con edificio di altra proprietà sul lato sud. L'unità confina sul lato est con linea ferroviaria BO-TA oltre la corte comune e la via F. Cilea, sul lato nord con via Mascagni oltre la corte comune, sul lato ovest con fabbricato di stessa proprietà oltre la corte comune, sul lato sud in aderenza con fabbricato di altra proprietà.

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di PORTO SANT'ELPIDIO f.21 part. 245 sub.3

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Locale artigianale	168		155	1	168	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 500/1000 al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX e per 500/1000 alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Totale superficie commerciale					168 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08.02)

RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 25/11/2022:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 99.909,03}$$

DETRAZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA **€ 2.016,00**

TOTALE VALORE DI MERCATO = € 97.893,03

(diconsi euro novantasettemilaottocentonovantatre/03)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita a laboratorio di servizio al piano terra sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1; censito al NCEU al foglio n.21 particella n.245 sub.3; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (dieci per cento),

può essere quantificato in **97.893,03 - 10% = € 88.103,72**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

88.000,00 €
(diconsi euro ottantottomila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO n.04

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare destinata a locale di deposito, sita a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 posta al piano terra censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
21	245	4	T	C/2	1	232 mq	256mq	€ 479,27

Individuazione dei Confini

Il bene oggetto di stima occupa l'intero piano terra ed è libero sui lati nord, est ed ovest, mentre è realizzato in aderenza con edificio di altra proprietà sul lato sud. L'unità confina sul lato est con edificio di stessa proprietà (lotto n.03) oltre la corte comune, sul lato nord con via Mascagni oltre la corte comune, sul lato ovest con la via Pergolesi oltre la corte comune, sul lato sud in aderenza con fabbricato di altra proprietà.

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di PORTO SANT'ELPIDIO f.21 part. 245 sub.4

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Locale di deposito	257		235	1	257	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 500/1000 al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e per 500/1000 alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX
Totale superficie commerciale					257 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08.03)

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 25/11/2022:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 103.158,64}$$

TOTALE VALORE DI MERCATO = € 103.158,64 (diconsi euro centotremilacentocinquantotto/64)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita a deposito al piano terra sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1; censito al NCEU al foglio n.21 particella n.245 sub.4; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (dieci per cento), può essere quantificato in **103.158,64 - 10% = € 92.842,77**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

93.000,00 €

(dicansi euro novantatremila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO n.05

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare destinata ad abitazione, sita a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 posta al piano primo censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Particella	Sub	piano	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
21	245	5	1	A/2	4	7,5 vani	144 mq	€ 658,48

Individuazione dei Confini

Il bene oggetto di stima occupa la porzione nord dell'edificio al piano primo ed è libero sui lati nord,est ed ovest, mentre è realizzato in aderenza con unità immobiliare della stessa proprietà sul lato sud. L'unità confina sul lato est con edificio della stessa proprietà (lotto n.03) oltre la corte comune, sul lato nord con via Mascagni oltre la corte comune, sul lato ovest con la via Pergolesi oltre la corte comune, sul lato sud con il vano scala comune e in aderenza con unità immobiliare della stessa proprietà.

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di PORTO SANT'ELPIDIO f.21 part. 245 sub.5

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Appartamento Piano Primo	135		115	1	135	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 500/1000 al sig. xxxxxxxxxxx e per 500/1000 alla sig.ra xxxxxxxxxxx
Balconi	37,20			0,3	11	

Totale superficie commerciale					146 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08.04)

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 25/11/2022:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 254.931,64}$$

TOTALE VALORE DI MERCATO = € 254.931,64 (diconsi euro duecentocinquantaquattromilanoceventotrentuno/64)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione sita al piano primo sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1; censito al NCEU al foglio n.21 particella n.245 sub.5; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (diecipercento), può essere quantificato in **254.931,64 - 10% = € 229.438,47**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

229.000,00 €

(diconsi euro duecentoventinovemila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO n.06

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare in corso di costruzione con destinazione residenziale, sita a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 posta al piano primo censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
21	245	6	1	F/3				

Individuazione dei Confini

Il bene oggetto di stima occupa la porzione sud dell'edificio al piano primo. L'unità confina sul lato est con edificio della stessa proprietà (lotto n.03) oltre la corte comune, sul lato nord con il vano scala comune ed in aderenza con unità immobiliare della stessa proprietà, sul lato ovest con via Pergolesi oltre la corte comune, sul lato sud in aderenza con fabbricato di altra proprietà.

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di PORTO SANT'ELPIDIO f.21 part. 245 sub.6

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Appartamento Piano Primo	97		78	1	97	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 500/1000 al sig. XXXXXXXXXXXX e per 500/1000 alla sig.ra XXXXXXXXXXXX
Balconi	14			0,3	4	
Totale superficie commerciale					101 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08.05)

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 25/11/2022:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 176.749,20}$$

DETRAZIONE PER SPESE DI COMPLETAMENTO STIMATE € 20.000,00

TOTALE VALORE DI MERCATO = € 156.749,20 (diconsi euro
centocinquantaseimilasettecentoquarantanove/20)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul

mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione al piano primo sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1; censito al NCEU al foglio n.21 particella n.245 sub.6; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DL 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 15% (quindicipercento) in quanto non ci sono le conformità degli impianti,

può essere quantificato in **156.749,20 - 15% = € 133.236,82**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

133.000,00 €

(diconsi euro centotrentatremila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO n.07

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare destinata ad abitazione, sita a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 posta al piano secondo censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Particella	Sub	piano	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
21	245	7	2	A/2	4	147 mq	167 mq	€ 546,62

Individuazione dei Confini

Il bene oggetto di stima occupa l'intero piano secondo (copertura) dell'edificio ed è libero sui lati nord,est ed ovest, è realizzato in aderenza con edificio di altra proprietà sul lato sud. L'unità confina sul lato est con edificio della stessa proprietà (lotto n.03), sul lato nord con via Mascagni oltre la corte comune, sul lato ovest con la via Pergolesi oltre la corte comune, sul lato sud in aderenza con fabbricato di altra proprietà.

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di PORTO SANT'ELPIDIO f.21 part. 245 sub.7

	(1) S.E.L superfi cie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Appartamento Piano Secondo	181		146	1	181	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 500/1000 al sig. xxxxxxxxxxx e per 500/1000 alla sig.ra xxxxxxxxxxxx
Balconi	14			0,3	4	
Terrazzo	81			0,2	16	

Totale superficie commerciale					201 mq	
-------------------------------	--	--	--	--	--------	--

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08.06)

RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 25/11/2022:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 343.327,38}$$

TOTALE VALORE DI MERCATO = € 343.327,38

(diconsì euro trecentoquarantatremilatrecentoventisette/38)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione al piano secondo sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1; censito al NCEU al foglio n.21 particella n.245 sub.7; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (diecipercento), può essere quantificato in **343.327,38 - 10% = € 308.994,64**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

309.000,00 €

(diconsì euro trecentonovemila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

QUESITO 11

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento

della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Quadro riassuntivo dello stato di possesso e locativo

Lotto n.01 Unità immobiliare, destinata ad abitazione, sita a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.45 posta ai piani secondo e terzo censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
21	159	19	2,3	A/3	3	6,5 vani	115mq	€ 218,20

descrizione		
Stato di possesso		L'immobile è posseduto dal proprietario XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , allo stato del sopralluogo l'unità immobiliare risulta locata ai sig.ri: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i quali sono titolari di un contratto di affitto.
Contratti di affitto		L'immobile allo stato del sopralluogo risulta locato ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i quali sono titolari di un contratto di affitto di anni 4 (quattro) il quale ha avuto inizio il 01.04.2015 fino al 31.03.2019 registrato a Macerata il 03/04/2015 al n.2315 ufficio TQL serie 3T codice identificativo TQL15T002315000FF. Il canone di locazione annuale è pari ad € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00 euro) da corrispondersi in n.12 rate eguali anticipate da € 450,00 cadauna scadenti il giorno 15 di ogni mese. I conduttori hanno versato alla firma del contratto la somma di € 900,00 a titolo di cauzione. Le parti hanno dichiarato di non aver comunicato alle controparti la disdetta alla scadenza del contratto, quindi lo stesso di intende rinnovato per altri 4 (quattro) anni, come stabilito dall'articolo n.1 del contratto. allegato n.12
Gestione delle parti comuni		L'unità immobiliare (Lotto n.01 comune di Porto Sant'Elpidio foglio n.21 part.n.159 sub.19) oggetto della presente esecuzione immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale non costituito in condominio, il proprietario ha dichiarato che non ci sono spese comuni da dividere.

In risposta al quesito

“ Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 10.10.2022 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

In risposta al quesito

“ Verifichi la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore”

L'unità immobiliare e destinazione residenziale oggetto della presente procedura risulta locato ad un canone annuo di €5.400,00 con un contratto di anni 4 (quattro) il quale ha avuto inizio il 01.04.2015 fino al 31.03.2019.

Per la verifica della congruità del canone ci si è basati sui valori indicati dall'Agenzia delle Entrate per il 1° semestre del 2015 anno in cui è stato stipulato il contratto di affitto

(4) TABELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Valore di locazione dei beni (€/mq x mese) Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate al 1°sem. 2015

Comune di Porto Sant'Elpidio B1- Centrale/Capoluogo e Fascia litoranea	stato conservativo	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Normale minimo /massimo	
Abitazioni di tipo economico	3,4/4,5 (€/mq x mese)	L

Unità locate:

1. Lotto n.01 Porto Sant'Elpidio fog.21 part.159 sub.19 (residenziale)
= (superficie x €/mq x mese)=[111mqx€3,4]= **€ 377,40** x mese

*il contratto di affitto prevede un canone mensile pari a **€450,00** x mese. Il valore risulta superiore ai **€377,40** x mese (valore minimo calcolato dalle tabelle dall'Agenzia delle Entrate) e quindi si può affermare che il **canone applicato risulta allineato con i parametri minimi di mercato riferiti all'anno 2015***

Lotto n.02 Unità immobiliare, a destinazione commerciale, sita a Porto Sant'Elpidio in via Umberto I posta al piano terra censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
21	16	6	T	C/1	3	125 mq	126 mq	€ 5.087,10

descrizione		
Stato di possesso		L'immobile è posseduto dai proprietari XXXXXXXXXXXXXXXX , allo stato del sopralluogo l'unità immobiliare risulta locata alla società XXXXXXXXXX con sede in Porto Sant'Elpidio alla via Umberto I n.64 P.I. 02322790441 in persona del legale rappresentante sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la quale è titolare di un contratto di affitto.
Contratti di affitto		L'immobile allo stato del sopralluogo risulta locato alla società XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Porto Sant'Elpidio alla via Umberto I n.64 P.I. 02322790441 in persona del legale rappresentante sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX la quale è titolare di un contratto di affitto di anni 6 (sei) il quale ha avuto inizio il 02.10.2017 fino al 01.10.2023 registrato a Fermo il 27/10/2017 al n.3475 serie 3T. Il canone di locazione annuale è pari ad € 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00 euro) da corrispondersi in n.12 rate mensili eguali anticipate da € 700,00 cadauna scadenti il giorno 10 di ogni mese. allegato n.12
Gestione delle parti comuni		L'unità immobiliare (Lotto n.02 comune di Porto Sant'Elpidio foglio n.21 part.n.16 sub.6) oggetto della presente esecuzione immobiliare fa parte di un fabbricato denominato "Condominio CAP. ALDO D'ANNESSA" via Umberto I n.60 Porto Sant'Elpidio (FM) c.f. 90010750447 con amministratore pro-tempore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX . L'unità in oggetto partecipa alle spese condominiali per 62,60/1000,00 per la tabella A di PROPRIETA' GENERALE; per 1/19 delle spese a quote

	<p>pari (ANTENNA TV). L'unità partecipa alle spese ordinarie per un importo annuale medio di circa € 350,00. Alla data della comunicazione, da parte dell'amministratore, del 07.10.2022 L'unità in oggetto aveva maturato una morosità di € 319,96 relativa alla gestione dal 01.01.2020 al 31.12.2020, ed € 383,44 relativa alla gestione dal 01.01.2021 al 31.12.2021. Le quote pagate dall'esecutato nei due esercizi dal 01.01.2020 al 31.12.2020 e dal 01.01.2021 al 31.12.2021 sono imputabili a precedenti esercizi chiusi. Alla data del 01.01.2020 l'unità immobiliare aveva maturato una morosità per anni precedenti di € 2.391,37 Non ci sono spese straordinarie già deliberate o ratificate dall'assemblea, non ci sono fondi cassa a cui compartecipi il lotto unico, e non ci sono procedimenti giudiziari in corso nei confronti dell'esecutato. Nell'assemblea del 29.06.2022 è stato dato mandato all'arch. XXXXXXXXXXXXXXXXXX di predisporre un computo metrico i lavori più urgenti e necessari da effettuare. allegato n.09</p> <p><i>nota: Agli assegnatari degli immobili saranno imputabili le spese condominiali ordinarie riferite all'esercizio in corso e a quello precedente con riferimento alla data del decreto di trasferimento degli immobili.</i></p>
--	--

In risposta al quesito

“ Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 10.10.2022 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

In risposta al quesito

“ Verifichi la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore”

L'unità immobiliare e destinazione commerciale oggetto della presente procedura risulta locato ad un canone annuo di €8.400,00 con un contratto di anni 6 (sei) il quale ha avuto inizio il 02.10.2017 fino al 01.10.2023.

Per la verifica della congruità del canone ci si è basati sui valori indicati dall'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre del 2017 anno in cui è stato stipulato il contratto di affitto

(4) TABELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Valore di locazione dei beni (€/mq x mese) Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate al 2°sem. 2017

Comune di Porto Sant'Elpidio B1- Centrale/Capoluogo e Fascia litoranea	stato conservativo	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Normale minimo /massimo	
Negozi	8,2/11,2 (€/mq x mese)	L

Unità locate:

1. Lotto n.02 Porto Sant'Elpidio fog.21 part.16 sub.6 (commerciale)
= (superficie x €/mq x mese)=[137mqx€8,2]= **1.123,40 €** x mese

*il contratto di affitto prevede un canone mensile pari a **€700,00** x mese. Il valore risulta superiore ai **€ 1.123,40** x mese (valore minimo calcolato dalle tabelle dall'Agenzia delle Entrate) e quindi si può*

affermare che il **canone applicato non risulta allineato con i parametri minimi di mercato riferiti all'anno 2017**

Lotto n.03 Unità immobiliare, con destinazione artigianato di servizio, sita a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 posta al piano terra censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
21	245	3	T	C/3	2	147 mq	167 mq	€ 546,62

descrizione		
Stato di possesso		L'immobile è posseduto dai proprietari sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , allo stato del sopralluogo l'unità immobiliare risulta utilizzata dal sig. XXXXXXXXXXXX nella quale svolge un'attività di produzione di calzature.
Contratti di affitto		L'immobile allo stato del sopralluogo non risulta locato. Non risultano sull'immobile contratti di affitto registrati, come dichiarato dall'esecutato e verificato dal CTU presso l'AdE (allegato n.12)
Gestione delle parti comuni		L'unità immobiliare (Lotto n.03 comune di Porto Sant'Elpidio foglio n.21 part.n.245 sub.3) fa parte di un edificio non costituito in condominio, non ci sono spese condominiali da dividere.

In risposta al quesito

" Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli"

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 10.10.2022 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

Lotto n.04 Unità immobiliare, destinata a deposito, sita a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 posta al piano terra censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
21	245	4	T	C/2	1	232 mq	256 mq	€ 479,27

descrizione		
Stato di possesso		L'immobile è posseduto dai proprietari XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , allo stato del sopralluogo l'unità immobiliare risulta locata alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Porto Sant'Elpidio alla via Pergolesi n.40 P.I. 03050010788 in persona del legale rappresentante sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la quale è titolare di un contratto di affitto.

Contratti di affitto		L'immobile allo stato del sopralluogo risulta locato alla XXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Porto Sant'Elpidio alla via Pergolesi n.40 P.I. 03050010788 in persona del legale rappresentante sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la quale è titolare di un contratto di affitto di anni 6 (sei) il quale ha avuto inizio il 17.09.2018 fino al 16.09.2024 registrato a Macerata il 26/09/2018 al n.6709 serie 3T. Il canone di locazione annuale è pari ad € 2.400,00 (duemilaquattrocento/00 euro) da corrispondersi in n.12 rate mensili eguali anticipate da € 200,00 cadauna scadenti il giorno 15 di ogni mese. allegato n.12
Gestione delle parti comuni		L'unità immobiliare (Lotto n.03 comune di Porto Sant'Elpidio foglio n.21 part.n.245 sub.4) fa parte di un edificio non costituito in condominio, non ci sono spese condominiali da dividere.

In risposta al quesito

“ Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 10.10.2022 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

In risposta al quesito

“ Verifichi la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore”

L'unità immobiliare e destinazione commerciale oggetto della presente procedura risulta locato ad un canone annuo di **€2.400,00** con un contratto di anni 6 (sei) il quale ha avuto inizio il 17.09.2018 fino al 16.09.2024.

Per la verifica della congruità del canone ci si è basati sui valori indicati dall'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre del 2018 anno in cui è stato stipulato il contratto di affitto

(4) TABELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Valore di locazione dei beni (€/mq x mese) Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate al 2°sem. 2018

Comune di Porto Sant'Elpidio B1- Centrale/Capoluogo e Fascia litoranea	stato conservativo	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Normale minimo /massimo	
Magazzini	2,1/2,9 (€/mq x mese)	L

Unità locata:

1. Lotto n.04 Porto Sant'Elpidio fog.21 part.16 sub.4 (deposito)
= (superficie x €/mq x mese)=[257mqx€2,1]= **539,70 €** x mese

*il contratto di affitto prevede un canone mensile pari a **€ 200,00** x mese. Il valore risulta superiore ai **€ 539,70** x mese (valore minimo calcolato dalle tabelle dall'Agenzia delle Entrate) e quindi si può affermare che il **canone applicato non risulta allineato con i parametri minimi di mercato riferiti all'anno 2018***

Lotto n.05 Unità immobiliare, con destinazione residenziale, sita a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 posta al piano primo e censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
--------	-------	-----	-------	-----------	--------	-------------	-------------------------	---------

21	245	5	1	A/2	4	7,5 vani	144 mq	€ 658,48
----	-----	---	---	-----	---	----------	--------	----------

descrizione		
Stato di possesso		L'immobile è posseduto dai proprietari sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , allo stato del sopralluogo l'unità immobiliare risulta utilizzata dal figlio degli esecutati con la propria famiglia.
Contratti di affitto		L'immobile allo stato del sopralluogo non risulta locato. Non risultano sull'immobile contratti di affitto registrati, come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo.
Gestione delle parti comuni		L'unità immobiliare (Lotto n.05 comune di Porto Sant'Elpidio foglio n.21 part.n.245 sub.5) fa parte di un edificio non costituito in condominio, non ci sono spese condominiali da dividere.

In risposta al quesito

“ Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 10.10.2022 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

Lotto n.06 Unità immobiliare, con destinazione residenziale in corso di costruzione, sita a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 posta al piano primo censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
21	245	6	1	F/3				

descrizione		
Stato di possesso		L'immobile è posseduto dai proprietari sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , allo stato del sopralluogo l'unità immobiliare risulta inutilizzata.
Contratti di affitto		L'immobile allo stato del sopralluogo non risulta locato. Non risultano sull'immobile contratti di affitto registrati, come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo.
Gestione delle parti comuni		L'unità immobiliare (Lotto n.06 comune di Porto Sant'Elpidio foglio n.21 part.n.245 sub.3) fa parte di un edificio non costituito in condominio, non ci sono spese condominiali da dividere.

In risposta al quesito

“ Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 10.10.2022 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

Lotto n.07

Unità immobiliare, con destinazione residenziale, sita a Porto Sant'Elpidio in via Pergolesi n.1 posta al piano secondo censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
21	245	7	2	A/2	4	8 vani	181 mq	€ 702,38

descrizione		
Stato di possesso		L'immobile è posseduto dai proprietari sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , allo stato del sopralluogo l'unità immobiliare risulta utilizzata dagli esecutati.
Contratti di affitto		L'immobile allo stato del sopralluogo non risulta locato. Non risultano sull'immobile contratti di affitto registrati, come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo.
Gestione delle parti comuni		L'unità immobiliare (Lotto n.07 comune di Porto Sant'Elpidio foglio n.21 part.n.245 sub.7) fa parte di un edificio non costituito in condominio, non ci sono spese condominiali da dividere.

In risposta al quesito

" Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli"

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 10.10.2022 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

QUESITO 12

ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

N.B. Le unità immobiliari censite al NCT Comune di Porto Sant'Elpidio foglio n.21 part. n.246 e part. n.248, oggetto del pignoramento rep.n.964 del 17.04.2015 trascritto il 28.05.2015 reg. gen. n.3490 reg. part. n.2563 sono di fatto un bene pubblico appartenente al demanio stradale del Comune di Porto Sant'Elpidio se pur il trasferimento non sia stato perfezionato giuridicamente dagli esecutati **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** al Comune di Porto Sant'Elpidio. Le due particelle erano state inserite nel Piano Particellare d'Esproprio del progetto definitivo "Prolungamento di via Cilea e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria" approvato dalla G.C. Con deliberazione n°160 del 10/07/2002 prot.n.20567 (allegato n.03)

QUESITO 13

ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Allegato n.02 - Allegato n.05

QUESITO 14

a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare

Allegato n.10

QUESITO 15

ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Allegato n.11

QUESITO 16

ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Allegato n.01

ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

1	Check list
2	Rilievo fotografico
3	Comunicazione ufficio LLPP comune di Porto Sant'Elpidio part.246-248
4	Atti autorizzativi comunali
5	Documentazione catastale
6	Estratto di matrimonio-stato di famiglia
7	Documentazione conservatoria dei RRII
8	Processi valutativi
9	Documentazione condominiale
10	Descrizione lotti schema di pubblicazione bandi di vendita immobiliare
11	Perizia di stima in formato privacy
12	Contratti di affitto e comunicazione AdE.
13	Certificato di destinazione urbanistica

Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fermo, li 21/12/2022

Il Perito estimatore
geom. Devis Gallucci

